项目编号：310109000260714123817-09369318-2

# 物业服务管理费

2026年10月12日

# 公开招标文件

采购单位：上海市虹口区江湾镇街道社区卫生服务中心

2026年10月12日

地　　址：新市南路 1191 号

# 目　　录

第一章　公开招标采购公告.....3
第二章　投标人须知.....7
第三章　评标办法及评分标准.....22
第四章　招标需求.....32
第五章　政府采购合同主要条款指引.....49
第六章　投标文件格式附件.....55

# 第一章　公开招标采购公告

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等规定，现就下列项目进行公开招标采购，欢迎提供本国货物、服务的单位或个人前来投标：

**一、项目编号：**3101090002607141238l7-09369318-2

**二、公告期限：**5 个工作日

**三、采购项目内容、数量及预算**

| 包号 | 包名称 | 数量 | 单位 | 预算金额(元) | 简要规格描述或包基本概况介绍 | 最高限价(元) | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 物业服务管理费 | 2 | | 1174200.00 | 保洁、保安、外勤运送、医废　运送，详见采购文件。 | 1174200.00 | |

**四、合格投标人的资格要求**

1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定

2、未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单

本项目预算资金性质为仅面向中小微企业采购，大型企业投标为无效投标。

物业服务管理费资格审查要求包 1

| 序号 | 类型 | 审查要求 | 要求说明 | 项目级/包级 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 自定义 | 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定及《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条要求的供应商。 | 提供有效证明材料。 | 项目级 |
| 2 | 自定义 | 根据《财库[2016]125号》之规定，企业信用报告合格的供应商。 | 提供有效证明材料。 | 项目级 |
| 3 | 自定义 | 有效提供企业自我声明——参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录 | 提供有效证明材料。 | 项目级 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 自定义 | 投标有效期不足 90 天。 | 根据响应人的响应内容判定。 | 项目级 |
| 5 | 自定义 | 响应文件未按采购文件要求签署、盖章的 | 根据响应人的响应内容判定。 | 项目级 |
| 6 | 自定义 | 未满足带“*”号实质性指标的响应文件 | 根据响应人的响应内容判定。 | 项目级 |
| 7 | 自定义 | 以赠送方式响应的、对一个标项提供两个投标方案或两个报价的 | 根据响应人的响应内容判定。 | 项目级 |
| 8 | 自定义 | 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的 | 根据响应人的响应内容判定。 | 项目级 |
| 9 | 自定义 | 供应商参加政府采购活动应当提交反映其财务状况、缴纳税收和社会保障资金情况的书面声明。 | 根据响应人的响应内容判定。 | 项目级 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 10 | 自定义 | 不符合法律、法规和本采购文件规定的其他实质性要求的。 | 根据响应人的响应内容判定。 | 项目级 |
| 11 | 自定义 | 专门面向中小企业采购 | 请根据要求上传《中小企业声明函》。具体要求及格式以采购文件为准。 | 包 1 |

**五、投标报名：**

1、报名时间：2026-10-12 至 2026-10-20 上午 00:00:00~12:00:00；下午 12:00:00~23:59:59（节假日除外）。

2、报名方式：本项目实行网上报名，不接受现场报名。供应商登录上海政府采购网（http://www.zfcg.sh.gov.cn/）进行报名。

3、招标文件售价：0 元，招标文件请至公告附件处下载。

**六、投标保证金：**

[投标保证金收款账户（金额、开户行、户名、账号等）]

如需缴纳保证金，投标人应于 时前将投标保证金交至上海市虹口区政府采购中心，本项目不要求提交投标保证金。

**七、投标截止时间和地点：**

2026-11-02 10:00:00 上海政府采购网

**八、开标时间及地点：**

本次招标将于 2026-11-02 10:00:00 时整在上海政府采购网开标。

# 第二章　投标人须知

前附表

| 序号 | 内　容 | 要　　求 |
|---|---|---|
| 1 | 项目名称及数量 | 详见《公开招标采购公告》二 |
| 2 | 信用记录 | 根据财库[2016]125号文件，通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn），以开标当日网页查询记录为准。对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，**其投标将作无效标处理**。 |
| 3 | 政府采购节能环保产品 | 投标产品若属于节能环保产品的，请提供财政部、环境保护保部发布有效期内环境标志产品政府采购清单以及财政部、发改委联合发布有效期内节能产品政府采购清单。<br>招标需求中要求提供的产品属于节能清单中政府强制采购节能产品品目的，投标人须提供该清单内产品，**否则其投标将作为无效标处理。** |
| 4 | 小微企业有关政策 | 1、根据财库〔2011〕181号的相关规定，在评审时对小型和微型企业的投标报价给予__%的扣除，取扣除后的价格作为最终投标报价（此最终投标报价仅作为价格分计算）。属于小型和微型企业的，投标文件中投标人必须提供的《中小企业声明函》以及本单位、制造商（如有）“国家企业信用信息公示系统——小微企业名录”页面查询结果（查询时间为投标前一周内，并加盖本单位公章），并在报价明细表中说明制造商情况。<br>2、根据财库[2017]141号的相关规定，在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除政策。属于享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位，应满足财库[2017]141号文件第一条的规定，并在投标文件中提供残疾人福利性单位声明函（见附件）。<br>3.根据财库[2014]68号的相关规定，在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除政策，并在投标文件中提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件（格式自 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 拟）。”<br>**（注：未提供以上材料的，均不给予价格扣除）。** |
| 5 | 答疑与澄清 | 投标人如对招标文件有异议，应当于公告发布之日起至公告期限满第 7 个工作日内，以书面形式向招标采购单位提出，逾期不予受理。 |
| 6 | 是否允许采购进口产品： | 不允许进口产品具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。 |
| 7 | 是否允许转包与分包 | 转包：否<br>分包：否 |
| 8 | 是否接受联合体投标 | 不允许<br>接受联合体投标的请提供联合体协议书。 |
| 9 | 是否现场踏勘 | 不组织现场踏勘<br>具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。 |
| 10 | 是否提供演示 | 不进行演示<br>系统演示具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。 |
| 11 | 是否提供样品 | 不要求提供样品<br>具体要求详见第四章招标需求各标项的对应内容。 |
| 12 | 投标文件组成 | 投标文件由资质文件、技术及商务文件、报价文件组成 |
| 13 | 中标结果公告 | 中标供应商确定之日起 2 个工作日内，将在上海市政府采购网(http://www.zfcg.sh.gov.cn/)发布中标公告，公告期限为 1 个工作日。 |
| 14 | 投标保证金 | 本项目不要求提交投标保证金 |
| 15 | 合同签订时间 | 中标通知书发出后 30 日内。规范政府采购合同签订行为，财政部制定了《政府采购货物买卖合同（试行）》，供采购人参考使用。 |
| 16 | 履约保证金 | 合同签订时，采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的10%。 |
| 17 | 付款方式 | 国库集中支付（采购人自行支付）详见各标项的商务要求表 |
| 18 | 投标文件有效期 | 不少于 90天 |
| 19 | 投标文件的接收 | http://www.zfcg.sh.gov.cn接收 |
| 20 | 招标方代理费用 | 无 |
| 21 | 解释权 | 本招标文件的解释权属于上海市虹口区政府采购中心。 |
| 22 | 新出台文件 | 《关于简化政府采购供应商资格审查有关事项的通知》主要内 |

| | | |
|---|---|---|
| | 及要求 | 容：不再要求供应商提供财务状况报告、依法缴纳税收和社会保障资金的证明材料。供应商参加政府采购活动应当提交反映其财务状况、缴纳税收和社会保障资金情况的书面声明。（如与本次采购过程中的内容有冲突，按照新文件执行）。超出招标文件要求的规定次数的质疑将不再受理。 |
| 23 | 实施本国产品标准 | 1，本国产品标准按照《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》(国办发(2025)34 号)的规定执行，参加投标的投标人应当提供《关于符合本国产品标准的声明函》(具体格式见"投标文件格式")或财政部会同有关部门规定的有关证明文件，出具符合要求的《关于符合本国产品标准的声明函》或有关证明文件的，该产品视为本国产品。<br>2,供应商提供虚假《关于符合本国产品标准的声明函》，虚假证明文件谋取中标、成交的，依照《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定追究相应责任。 |
| 24 | 备注 | 1，为方便告知投标单位后续政府采购相关事宜，投标单位需在投标文件中填写邮箱信息。2，电子投标文件在投标截止时间前上传至上海政府采购网，可不再打印纸质投标文件交至政府采购代理机构。3，虹口政府采购中心联系方式见采购公告，邮箱：hkqzfcgzx@163.com。 |

# 一、总　则

## （一）适用范围

仅适用于本次招标文件中采购项目的招标、投标、评标、定标、验收、合同履约、付款等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

## （二）定义

1、“招标方”系指组织本项目采购的上海市虹口区政府采购中心。

2、“投标人”系指向招标方提交投标文件的单位或个人。

3、“采购人” 系指委托招标方采购本次货物、服务项目的国家机关、事业单位和团体组织。

4、“货物”系指招标文件规定投标人须向采购人提供的一切材料、设备、机械、仪器仪表、工具及其它有关技术资料和文字材料。

5、“服务”系指招标文件规定投标人须承担的劳务以及其他类似的义务。

6、“项目”系指投标人按招标文件规定向采购人提供的需求总称。

## （三）投标人及委托有关说明

1、授权代表须携带有效身份证件。如授权代表不是法定代表人，须有法定代表人出具的授权委托书（格式见附件）。

2、投标人投标所使用的资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证必须为本法人所拥有。投标人投标所使用的采购项目实施人员必须为投标人员工（或投标人控股公司正式员工）。

3、以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

4、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

5、投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求提交投标文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

## （四）投标费用

不论投标结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用

（招标文件有其他相反规定除外）。

**（五）质疑**

1、投标人认为招标过程或中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在中标结果公告期限届满之日起七个工作日内，以书面形式向招标方提出质疑，须在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。2、质疑应当以书面形式提出，格式见《政府采购质疑和投诉办法》（财政部令第94号）附件范本，下载网址：中国政府采购网(http://www.ccgp.gov.cn/)，位置：“首页-下载专区-政府采购供应商质疑函范本”。供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

a 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

b 质疑项目的名称、编号；

c 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

d 事实依据；

e 必要的法律依据；

f 提出质疑的日期。

供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。质疑应明确阐述招标过程或中标结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实、依据和证据及其来源或线索，便于有关单位调查、答复和处理，质疑函不符合《政府采购质疑和投诉办法》相关规定的，应在规定期限内补齐的，招标方自收到补齐材料之日起受理；投标人超过法定质疑期未按要求补正并重新提交的，按自动撤回质疑处理。

质疑函的递交宜采取当面递交形式，地址：上海市虹口区三河路328号2号楼205室。

**（六）招标文件的澄清与修改**

1、投标人应认真阅读本招标文件，发现其中有误或有不合理要求的，投标人应当于公告发布之日起至公告期限满第7个工作日内以书面形式向招标方提出。招标方将在规定的时间内，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上发布更正公告。**逾期提出招标方将不予受理。**

2、招标方主动进行的澄清、修改：招标方无论出于何种原因，均可

主动对招标文件中的相关事项，用补充文件等方式进行澄清和修改。

3、招标文件澄清、答复、修改、补充的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与招标文件的答复、澄清、修改、补充通知就同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面文件为准。

## 二、投标文件的编制

### （一）投标文件的组成

投标文件由资质文件、技术及商务文件、投标报价文件三部份组成。

1、资质文件

（1）投标声明书（格式见附件，含无重大违法记录及不诚信行为声明)；

（2）投标单位可自查自招标公告发布之日起至投标截止日内任意时间的“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）投标人信用情况。对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，其投标将作无效标处理。（投标单位可不用截图于投标文件，采购人、采购代理机构或由采购人委托的评标委员会以开标当日的查询结果为准）。

（3）法定代表人授权委托书(格式见附件)；

（4）提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；事业单位的，则提供有效的《事业单位法人证书》副本复印件并加盖单位公章；自然人的，则提供有效的身份证复印件并签字；

（5）联合投标协议书（若需要）；

（6）联合投标授权委托书（若需要）；

（7）提供采购公告中符合投标人特定条件要求的有效的其他资质复印件并加盖公司公章及需要说明的资料。

2、技术及商务文件

（1）评分对应表（格式见附件，主要用于评委对应评分内容）

（2）投标项目明细清单（含货物、服务等）；

（3）技术响应表（格式见附件）；

（4）项目总体解决方案（可包含且不限于对项目总体要求的理解、

项目总体架构及技术解决方案等）；

（5）项目实施计划（可包含且不限于保证工期的施工组织方案及人力资源安排、项目组人员清单等）；

（6）列入政府采购节能环保清单的证明资料（若有）；

（7）商务响应表（格式见附件）；

（8）售后服务计划（可包含且不限于对用户故障的响应、处理、定期巡检、备品备件、常用耗材提供、驻点人员情况等）；

（9）技术培训计划（若有）；

（10）投标人履约能力（可包含且不限于技术力量情况、投标人各项能力证书）；

（11）案例的业绩证明（投标人业绩情况一览表、合同复印件等）；

（12）投标方认为需要的其他文件资料。

投标单位可根据采购需求内容和评审因素作技术文件响应。

**3、报价文件：**

（1）投标报价明细表（格式见附件）；

（2）投标人针对报价需要说明的其他文件和说明（格式自拟）；

（3）小微企业声明函、网页证明资料（若有，格式见附件）；

（4）残疾人福利企业声明函（若有，格式见附件）。

**注：法定代表人授权委托书、投标声明书、投标报价明细表必须按招标文件格式要求正确签署并加盖投标人公章。**

**（二）投标文件的语言及计量**

1、投标文件以及投标人与招标方就有关投标事宜的所有来往函电，均应以中文简体字书写。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，投标文件中以中文汉语以外的文字表述部分视同未提供。

2、投标计量单位，招标文件已有明确规定的，使用招标文件规定的计量单位;招标文件没有规定的,应采用中华人民共和国法定计量单位(货币单位：人民币元），**否则将作无效标处理**。

**（三）投标文件的有效期**

1、自投标截止日起要求不少于 90 天内投标文件应保持有效。**有效期不足的投标文件将作无效标处理。**

2、中标人的投标文件自开标之日起至合同履行完毕止均应保持有效。

**（四）投标文件的签署和份数、包装**

1、投标人应按本招标文件规定的格式和顺序编制、装订投标文件并标注页码，投标文件内容不完整、编排混乱导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是投标人的责任。

2、投标人在 http://www.zfcg.sh.gov.cn 上传投标文件。

3、投标文件须由投标人在规定位置盖章并由法定代表人或法定代表人的授权委托人签署，投标人应写全称。

4、投标文件不得涂改，若有修改错漏处，须加盖供应商公章或者法定代表人或授权委托人签名或盖章。投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。

**（五）投标报价**

1、投标文件只允许有一个报价，投标报价应按招标文件中相关附表格式填报，该投标报价应与明细报价汇总相等，且**不允许出现报价优惠等字样（明细出现“0”元，视同赠送）**。

2、投标报价**应包含项目所需全部货物、服务，不得缺漏**，是履行合同的最终价格（含货款、标准附件、备品备件、专用工具、包装、运输、装卸、保险、税金、货到就位以及安装、调试、培训、保修等一切税金和费用）。

3、投标报价总价金额到元为止，如投标报价总价出现角、分，将被抹除。

**（六）投标保证金**

**1、本项目投标单位无须提交投标保证金。**

2、保证金一般形式：投标保证金应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。

3、投标保证金若以网银、电汇方式交纳的,请将网银电脑打印凭证、电汇底单复印件写上所投项目名称、编号、投标联系人、联系电话，请在开标前一个工作日前到招标方服务台开收据。

4、招标方在中标通知书发出后五个工作日内退还投标保证金。

**5、投标人有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：**

（1）投标人在投标截止时间后撤回投标文件的；

（2）投标人在投标过程中弄虚作假，提供虚假材料的；

（3）中标人无正当理由不与采购人签订合同的；

（4）将中标项目转让给他人或者在投标文件中未说明且未经招标采购单位同意，将中标项目分包给他人的；

（5）其他严重扰乱招投标程序的；

**（七）串通投标认定**

有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

1、不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

2、不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

3、不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

4、不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

5、不同投标人的投标文件相互混装；

6、不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

**（八）投标无效的情形**

在评审时，如发现下列情形之一的，投标文件将被视为无效：

1、未按规定交纳投标保证金的；

2、投标方未提供合格的资格文件、未提供投标有效期或提供不足的；

3、投标人被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的；

4、投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；

5、与招标文件有重大偏离、未满足带“*”号实质性指标的投标文件；

6、国家有关法律法规或招标需求中要求提供的产品属于节能清单中政府强制采购节能产品品目的，投标人未提供该清单内产品，并未提供有关节能产品认证证书或未作出明确单独承诺（承诺其投标产品具有国家确定的认证机构出具并处于有效期之内的节能产品认证证书）；

7、投标报价超出招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；

8、标项以赠送方式投标的、对一个标项提供两个投标方案或两个报

价的；

9、评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约，且不能证明其报价合理性的；

10、投标人不接受报价文件中修正后的报价的；

11、未按本章“二、投标文件的编制”第五点投标报价要求报价的；

12、投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；

13、投标人被视为串通投标的；

14、不符合法律、法规和本招标文件规定的其他实质性要求的。

### （九）错误修正

投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，按照下列规定修正：

（一）《开标记录表》报价与投标文件中报价不一致的，以《开标记录表》为准。

（二）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（三）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以《开标记录表》的总价为准，并修改单价；

（四）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照经投标人加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

注：除评标委员会按相关法律法规要求的澄清、说明或者补正情形之外，《开标记录表》内容 与投标文件中相应内容不一致的，以《开标记录表》为准。

## 三、组织开、评标程序及评标委员会的评审程序

### （一）组织开标程序

招标方将按照招标文件规定的时间、地点和程序组织开标

（http://www.zfcg.sh.gov.cn/上开展）。

**（二）组织评标程序**

招标方将按照招标文件规定的时间、地点和程序组织评标，各评审专家及相关人员应参加评审活动并接受核验、签到，无关人员不得进入评审现场。

1、按规定统一收缴、保存评标现场相关人员通讯工具。

2、介绍评审现场的人员情况，宣布评审工作纪律，告知评审人员应当回避情形；组织推选评标委员会组长。

3、组织评标委员会各位成员签订《政府采购评审人员廉洁自律承诺书》。

4、采购人可以在评标前说明项目背景和采购需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出招标文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随采购文件一并存档。

5、根据需要简要介绍招标文件（含补充文件）制定及质疑答复情况、按书面陈述项目基本情况及评审工作需注意事项等，让评审专家尽快知悉和了解所评审项目的采购需求、评审依据、评审标准、工作程序等；提醒评标委员会对客观评审项目应统一评审依据和评审标准，对主观评审项目应确定大致的评审要求和评审尺度；对评审人员提出的有关招标文件、投标文件的问题进行必要的说明、解释或讨论。

6、采购人代表或采购代理机构或由采购人委托的评标委员会对投标人资格文件进行审查并以开标当日为准对投标人“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）信用记录情况进行核实。

7、评标委员会组长组织评审人员独立评审。评标委员会对拟认定为投标文件无效，可组织相关投标人代表进行陈述、澄清或申辩；招标方可协助评标委员会组长对打分结果进行校对、核对并汇总统计；对明显畸高、畸低的评分，评标委员会组长应提醒相关评审人员进行复核或书面说明理由，评审人员拒绝说明的，由现场监督员据实记录；评审人员的评审、修

改记录应保留原件，随项目其他资料一并存档。

8、做好评审现场相关记录，协助评标委员会组长做好评审报告起草、有关内容电脑文字录入等工作，并要求评标委员会各成员签字确认。

9、评审结束后，招标方应对评标委员会各成员的专业水平、职业道德、遵纪守法等情况进行评价；同时按规定向评审专家发放评审费，并交还评审人员及其他现场相关人员的通讯工具。

**（三）评审程序**

1、在评审专家中推选评标委员会组长。

2、评标委员会组长召集成员认真阅读招标文件以及相关补充、质疑、答复文件、项目书面说明等材料，熟悉采购项目的基本概况，采购项目的质量要求、数量、主要技术标准或服务需求，采购合同主要条款，投标文件无效情形，评审方法、评审依据、评审标准等。

3、评审人员对各投标人投标文件的有效性、符合性、完整性和响应程度进行审查，确定是否对招标文件作出实质性响应。

4、评审人员按招标文件规定的评审方法和评审标准，依法独立对投标人投标文件进行评估、比较，并给予评价或打分，不受任何单位和个人的干预。

5、评审人员对各供应商投标文件非实质性内容有疑议或异议，或者审查发现明显的文字或计算错误等，及时向评标委员会组长提出。经评标委员会商议认为需要供应商作出必要澄清或说明的，应通知该投标人以书面形式作出澄清或说明。授权代表未到场或拒绝澄清说明或澄清说明的内容改变了投标文件的实质性内容的，评标委员会有权对该投标文件作出不利于投标人的评判。书面通知及澄清说明文件应作为政府采购项目档案归档留存。

6、评审人员需对招标方工作人员唱票或统计的评审结果进行确认，现场监督员应对评审结果签署监督意见。如发现分值汇总计算错误、分项评分超出评分标准范围、客观评分不一致以及存在评分畸高、畸低情形的，应由相关人员当场改正或作出说明；拒不改正又不作说明的，由现场监督

员如实记载后存入项目档案资料。

7、评标委员会根据评审汇总情况和招标文件规定确定中标候选供应商排序名单。

8、起草评审报告，所有评审人员须在评审报告上签字确认。

## 四、评审原则

1、评标委员会必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与评标有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响评标的正常进行；评标委员会及有关工作人员不得私下与投标人接触。

2、评审专家因回避、临时缺席或健康原因等特殊情况不能继续参加评审工作的，应按规定更换评审专家,被更换的评审人员之前所作出的评审意见不再予以采纳，由更换后的评审人员重新进行评审。无法及时更换专家的，要立即停止评审工作、封存评审资料，并告知投标人择期重新评审的时间和地点。

3、评审人员对有关招标文件、投标文件、样品或现场演示（如有）的说明、解释、要求、标准存在不同意见的，持不同意见的评审人员及其意见或理由应予以完整记录，并在评审过程中按照少数服从多数的原则表决执行。对招标文件本身不明确或存在歧义、矛盾的内容，应作对投标人而非采购人有利的解释；对因招标文件中有关产品技术参数需求表述不清导致投标人实质性响应不一致时，应终止评审，重新组织采购。评审人员拒绝在评审报告中签字又不说明其不同意见或理由的，由现场监督员记录在案后，可视为同意评审结果。

**4、财政部令第87号《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第三十一条规定：使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定一个投标人获得中标人推荐资格，招标文件未规定的采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。**

**非单一产品采购项目，采购人应当根据采购项目技术构成、产品价格比重等合理确定核心产品，并在招标文件中载明。多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按前款规定处理。**

## 五、确定中标供应商的原则

1、项目由评标委员会根据第三章《评标办法与评分标准》规定提出中标候选人排序。

2、采购人应当自收到评标报告之日起 5 个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人，或者采购人委托评标委员会在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。采购人在收到评标报告 5 个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的中标候选人为中标人。

3、采购结果经采购人确认后，招标方将于 2 个工作日内在上海市政府采购网上发布中标公告，并向中标方签发《中标通知书》。

## 六、合同授予

### （一）签订合同

1、采购人与中标人应当在《中标通知书》发出之日起 30 日内签订政府采购合同，招标方作为合同签订的鉴证方。

2、中标人拖延、拒签合同的，将被扣罚投标保证金并取消中标资格。

### （二）履约保证金

1、合同签订时，采购人按《中华人民共和国政府采购法实施条例》有关规定自行收取项目履约保证金。采购人要求中标或者成交供应商提交履约保证金的，供应商应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。履约保证金的数额不得超过政府采购合同金额的 10%。

2、按合同约定办理履约保证金退还手续。

## 七、货款的结算

货款由采购人按招标文件规定的付款方式自行支付。

# 第三章　评标办法及评分标准

根据《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，结合本项目的实际需求，制定本办法。

## 一、总则

本次评标总分为100分。合格投标人的评标得分为各项目汇总得分，中标候选资格按评标得分由高到低顺序排列，得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；得分且投标报价相同的，按技术得分由高到低顺序排列。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数2位。采购文件中未规定的评标标准不得作为评审依据。

## 二、分值的计算

技术、资信、商务及其他分按照评标委员会成员的独立评分结果汇总后的算术平均分计算，计算公式为：

技术、资信商务及其他分=评标委员会所有成员评分合计数/评标委员会组成人员数

投标人评标综合得分=价格分+(技术分+资信商务及其他分)

三、虹口区采购中心执行《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》　（财库〔2026〕2号）政策要求，其中

（一）采购人应当在采购文件中明确，政府采购评审中出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：

1.投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值50%的，即投标（响应）报价<全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值×50%；

2.投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价50%的，即投标（响应）报价<通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价×50%；

3.投标（响应）报价低于采购项目最高限价45%的，即投标（响应）报价<采购项目最高限价×45%；

4.评审委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

采购人可以结合具体项目实际情况，提高上述第1项至第3项中启动异常低价投标（响应）审查的数值标准，但是最高不得超过65%。

相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。

（二）评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，属于前述第1项至第4项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对投标（响应）价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于30分钟。其中，属于第3项情形，供应商已随投标（响应）文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。

## 四、评标内容及标准

综合评分法

物业服务管理费包 1 评分规则：

| 评分项目 | 分值区间 | 评分办法 |
| --- | --- | --- |
| 报价分 | 0~20 | 报价得分=价格分值×（有效最低投标价/有效投标报价） |
| 项目分析及措施 | 0~5 | 1.对本项目服务定位的分析及其举措，对本项目预期目标设定的合理性，0-2 分。<br>2.对本项目重点难点的分析深度，应对或改进措施的情况，0-3 分。 |
| 整体服务方案（一） | 0~18 | 1.提供的保洁服务内容全覆盖，包括针对医疗机构特性（如门诊、行政等不同区域）制定分区保 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 洁服务，明确各区域保洁内容等，且每项服务均明确清洁标准、频次及方法，具备高度针对性和可操作性。得 0-3 分；<br>2.投标人有保洁岗位职责、保洁规章制度，保洁 SOP 清晰合理。得 0-3 分。<br>3.针对采购人的外勤工作特点，突发情况（如交通延误、设备故障）下，投标人有主动协调替代方案。得 0-3 分。<br>4.投标人针对采购人的工作流程：医疗废物分类收集流程、上海市医疗卫生机构医疗废物监管信息平台操作流程、 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 上海市医废云服务平台操作流程，制定医废收集服务方案。得 0-3 分。<br>5.针对采购人的医废工作特点，严格按医疗垃圾的收集规定由专人收集医疗垃圾并送到指定地点，做好与服务站点医废转运人的对接工作。得 0-3 分。<br>6.保安服务内容详细完整，涵盖人员出入管理、巡逻检查、突发事件应急处理等多个方面，且每项内容均具备针对性、可操作性，能够充分保障服务区域的安全。得 0-3 分。 |
| 整体服务方案 | 0~15 | 7.投标人有明确 |

| | | |
|---|---|---|
| （二） | | 的安保岗位职责、安保规章制度，安保SOP清晰合理。得0-3分。<br>8.投标人针对本项目建立消防责任制、对项目全体员工定期进行消防培训，使之掌握基本消防技能。得0-3分。<br>9.投标人针对本项目实行消防监控室24小时值班制度，有完整台账；落实消防设备设施定期巡视。得0-3分。<br>10.根据本项目特点和采购需求制订其他后勤保障方案。（0-3分）<br>11.节能降耗工作计划和实施措施 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 的 合理性和可行性。（0-3 分） |
| 项目管理方案 | 0~8 | 1.组织价格清晰，管理制度明确。（0-3 分）<br>2.项目经理、助理兼客服，有符合采购人工作时间的固定服务时间，有 24 小时应急电话（0-2 分）；<br>3.建立合理的采购人协作机制。（0-3 分） |
| 服务质量保障措施 | 0~6 | 1.所提供服务质量保证措施应与本项目服务内容和服务质量相关，需符合招标要求和相关管理要求。内容包含但不限于： 为保证服务质量所提供的各 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 项保障措施、对应改进措施等。（0-3 分）<br>2.投标人对自身服务承诺考核体系。（0-3 分） |
| 应急预案 | 0~3 | 投标人所提供的突发事件处理应急预案应包含但不限于： 报警、人身安全、偷盗事件、台风汛期等应急预案和处理方案，应急队伍的完备程度和对于突发事件的响应效率。（0-3 分） |
| 投入人员情况 | 0~10 | 1.须提供投标单位物业经理的劳动合同和近 3 个月任意 1 月在投标单位社保参保等证明。（0-2 分）<br>2.提供物业经理 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 相关行业类似服务经验 1 分（提供加盖投标人公章的个人履历表等有关证明材料。否则不得分）。（0-2 分）<br>3.保安人员数量和要求，符合采购需求。提供有关证书和劳动合同证明等，提供不全或不满足要求不得分。（0-2 分）<br>4.保安人员中消防设施管理人员数量和要求，符合采购需求。提供有关证书和劳动合同证明等，提供不全或不满足要求不得分。（0-2 分）<br>5.除以上之外其他投入人员数量和 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 要求，符合采购需求，提供有关劳动合同证明等。（0-2 分） |
| 物资配备 | 0~3 | 1.投标人应承诺根据采购人现场合理通用的需求配置物资（费用包含在投标总价中，采购人不再额外支付费用），并满足对应的质量、数量的要求。（0-3 分） |
| 管理业绩与业主评价 | 0~6 | 1.投标人近三年来承接过类似项目的业绩证明（类似业绩是指有关物业管理的业绩，需提供合同关键页复印件，由评标委员会认定）提供一个有效合同得 1 分，最高得分为3 分。<br>2.提供相对应合 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 同的用户评价情况，每份评价为“优”（或者“满意”或“好”）等级及以上得 1 分，最高 3 分。 |
| 附加承诺 | 0~6 | 1.承诺投入人员不得兼职其他项目工作。0 或 2 分<br>2.承诺投入人员均无治安处罚记录和犯罪记录。0 或 2 分<br>3.承诺为保证应对突发状况所需要，可按采购人要求临时增派服务人员。0 或 2 分。 |

# 第四章　招标需求

**附件：（此表格为招标需求首页，采购单位填写）**

| 序号 | 事项 | 内容 |
|---|---|---|
| 1 | 采购单位（加盖公章） | 上海市虹口区江湾镇街道社区卫生服务中心 |

| | | |
|---|---|---|
| 2 | 项目名称 | 物业服务管理费 |
| 3 | 采购预算金额 | 1174200 元（国库资金：0 元 自筹资金：1174200 元） |
| 4 | 项目属性 | 货物口 服务☑ |
| 5 | 采购意向是否已公开 | 2026 年 07 月 14 日于上海政府采购网发布采购意向公示 |
| 6 | 采购标的所属行业(按工信部联企业(2011)3006 号和财库〔2020〕46 号文，用于中小企业声明函) | 物业管理 |
| 7 | 特定资格要求 | 无 |
| 8 | 是否专门面向中小微企业 | 是☑ 否口 |
| 9 | 是否招一用三 | 是口 否☑ |
| 10 | 合同履行期限 | 365 日历天 |
| 11 | 质保或免费维护期 | 无 |
| 12 | 是否允许联合体投标 | 是口 否☑ |
| 13 | 是否允许采购进口产品 | 是口 否☑ |
| 14 | 是否现场踏勘 | 是口 否☑ |
| 15 | 是否要求提供样品 | 是口 否☑ |
| 16 | 付款方式 | 每季度支付合同金额的 25%，实际支付金额根据每季度考评结果确定。 |
| 17 | 验收方式（履约验收后将材料交由政采中心电子归档保存） | 1. 验收方式：<br>（1）自行组织☑<br>（2）委托第三方口（验收主体_____）<br>2.是否邀请本项目其他供应商参加验收：是口否☑<br>3.是否邀请专家参加验收：是口 否☑<br>4.是否邀请服务对象参加验收：是☑ 否口<br>5.是否第三方检测机构参加验收：是口 否☑<br>6.是否参加抽查检测：是口 否☑<br>7.是否存在破坏性检测：是口 否☑<br>8.履约验收时间：<br>（1）具体验收日期：____/_____<br>（2）验收天数（自供应商提出验收之日起几日内组 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 织验收）：10 个工作日内<br>9. 履约验收方式：一次性验收口　分期验收☑ |
| 18 | 本项目询问、质疑受理委托授权范围 | 虹口区政府采购中心 |
| 19 | 本项目评审办法 | 综合评分法☑　　最低评标价法口 |
| 20 | 按财政部 22 号令《政府采购需求管理办法》第 11 条等要求，采购单位是否已完成需求调查工作，若完成调查，需有记录和存档 | 是☑　　否口 |
| 21 | **按财政部 22 号令《政府采购需求管理办法》第 29 条等要求，采购单位已建立审查工作机制，已经完成采购需求和采购实施计划审查，并有记录和存档** | 是☑ |

1. 采购需求一览表

| 需求内容 | 服务内容 | 面积 | 服务时限 | 付款方式 |
|---|---|---|---|---|
| 物业服务管理 | 场所的秩序维护与安全管理服务、环境卫生服务、医废收集服务、外勤运送服务、车辆管理等 | 5297.73 ㎡ | 本合同签订后有效期 365 天。 | 按每季度支付 25% |

项目服务总人数建议不少于 17 人。

| 岗位 | 建议人数 | 备注 |
|---|---|---|
| 保洁 | 10 | 中心本部及各个社区卫生服务站点 |
| 外勤 | 2 | |
| 保安 | 4 | |
| 管理 | 1 | |
| 合计 | 17 | |

**附件一**

## 物业服务管理采购需求

### 一、采购需求

为了切实维护上海市虹口区江湾镇街道社区卫生服务中心医疗业务后勤保障和日常办公的稳定运行。通过公开招标选择一家有资质、有经验的物业管理公司，确保

服务质量，提高医院的后勤保障水平。

由于上海市虹口区作为智能体试点区，本项目所有参与投标响应的供应商，须在开标后至评标结束期间所有投标供应商授权代表人(含投标预留联系人)的手机电话保持畅通，以备评审现场评标委员会要求有关供应商对智能体判定的疑似围标串标问题作出合理解释。如因投标供应商授权代表人(含投标预留联系人)的手机电话未保持畅通，评标委员会无法第一时间联系到当事人并接通电话，导致智能体判定疑似围标串标问题结论成立，由此造成的后果由投标供应商自负。

## 二、采购要求

按人员岗位设置有：保洁、外勤、保安、项目经理、经理助理兼客服。

（一）配备人员总体要求：

1. 为保证服务质量和维护医院的整体形象，所有物业人员建议具有初中毕业以上文化程度和专业素养，品行端正，无刑事犯罪记录、无治安管理处罚记录。
2. 无残疾、无精神病史、无传染性疾病，身体健康，能够适应连续多日、高强度的体力劳动。
3. 不迟到早退，不擅自脱岗，自觉遵守医院各项规章制度，上班时间规范穿戴有投标人标识的工作服（穿戴标准：干净、整齐、胸口佩戴工号），仪表端正，接听电话文明礼貌。
4. 实行“首问负责制”，对个别病人无理言行，要尽量容忍，耐心劝说，不以言相对，不与病人发生争吵。
5. 当日所有在岗人员严禁饮酒、室内吸烟；在医院工作时段不得睡觉、开音箱、与工作无关人员闲聊。
6. 有较强的环保意识和责任心，做好服务地点内能源节约工作。
7. 做好人员协调，全力配合院方做好“创文”检查等工作。
8. 必须牢固树立为全院、为社会服务的思想，有较强的环保意识和责任心。
9. 提供所有配备人员在职劳动合同。

（二）物业公司授权人员担任管理岗位，主要工作职责有：

项目经理

1. 负责全面管理物业项目，确保各项服务标准得到落实。
2. 制定并执行物业服务计划，监督各项工作的执行情况，解决服务中遇到的问

题。

3.协调与甲方各部门的沟通与合作。

4.负责项目团队的组建、培训、考核与激励。

经理助理兼客服

1.协助项目经理进行日常管理工作，处理相关文件与资料。

2.负责客户关系的维护与沟通，及时处理客户反馈与投诉。

3.跟进物业服务的质量，提出改进建议。

4.每周向项目经理反馈服务情况，确保项目经理充分了解服务质量和工作进度。

## 三、采购标的的数量、采购项目交付或者实施的时间和地点

（一）关于人数

保洁、外勤、保安（门岗兼监控岗）分别配置在采购人中心大楼及下辖的各个卫生服务站点。投标人针对本次投标报价中应充分考虑岗位/人数配比（如岗位换休、请假、就餐等其他可能离开岗位的情况，以及充分考量法定工作时长等因素）适配足够数量以满足岗位需求。

（二）项目实施时间：365 天

（三）项目地点

江湾镇街道社区卫生服务中心（本部）及周边租借的房屋（口腔科门诊、行政办公、档案室、健康管理中心、智慧小屋）。江湾镇街道社区卫生服务中心下辖的 6 个卫生服务站点：纪念社区卫生服务站、三门社区卫生服务站、胜利社区卫生服务站、宝鸿社区卫生服务站、虹湾路社区卫生服务站、场中社区卫生服务站。

## 四、采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求

（一）保洁服务

**1.保洁服务范围**

（1）公共环境保洁：大门、岗亭、广场、地面、绿化带、大厅、走廊、门窗、柱面、墙壁、踢脚线、楼梯、各种招牌、指示牌、消防箱、开关表面、各种扶手、宣传栏、卫生间、楼顶、棚顶、飘台。

（2）临床科室保洁：各临床科室、办公室、治疗室的地面墙壁门窗玻璃、空调风口、护士站家具、病房病床、床头柜等。

（3）非临床科室、办公区保洁：诊疗室、值班室、候诊室、办公室、会议室、

茶水间、清洁间的地面墙壁门窗玻璃、各类桌椅柜架、空调风口。

（4）垃圾管理：生活垃圾、医疗废弃物收集转运。做好生活垃圾分类及医疗废弃物收集、转运至暂存点，垃圾中转的保洁。

（5）保洁各类公共设施、公用电器（例如：候诊椅凳、微波炉、供氧设备带、排风扇、吊扇、电梯轿厢等）。

**2. 保洁服务标准要求**

投标人制定的保洁服务方案须为医院专用方案，不得直接套用通用物业模板，且需具体说明如何满足医院特殊要求（如感染控制、医疗废物处理等）。服务内容须覆盖以下要素：

（1）保洁关键环节（如消毒、日常保洁等）；

（2）分区标准（按污染程度划分为清洁区/半污染区/污染区，并制定对应的 SOP）；

（3）清洁标准（无积尘、无污渍、无异味、定时消毒等）。

**3. 保洁物资配备要求**

采购人免费提供以下物资用于保洁日常工作：

（1）口罩；

（2）医废垃圾袋；

（3）消毒剂；

（4）抗菌洗手液；

（5）免洗手凝胶。

**4. 投标人根据采购人现场需求配置以下物资**（费用包含在投标总价中，采购人不再额外支付费用），并满足对应的质量、数量的要求：

（1）清洁工具或机械：至少包含抹布、拖把、扫帚、铲刀、卫生香、水枪；

（2）清洁剂：至少包含玻璃清洁剂、洁厕液、中性清洁剂、杀虫剂；

（3）各种规格黑色垃圾袋；

（4）一次性手套：丁腈、橡胶材质。

**5.保洁服务具体标准**

（1）严格执行医院消毒隔离相关规定，严格区分清洁区、半污染区和污染区，保洁工具按区域摆放，保洁员做好个人防护。

（2）外环境地面干净无杂物、无积水，无明显污迹、油渍；明沟、窨井内无杂物、无异味；各种标识、标牌表面干净无积尘、无水印、绿化带内无杂物。

（3）大厅、公共通道、楼内各科室、办公室地面干净、无污渍、有光泽，保持地面材质的原貌；

（4）门框、窗框、窗台表面光亮、无灰尘、无污渍；门窗玻璃干净无尘，透光性好，无明显印迹。

（5）各种公共设施、公用电器表面干净、无污渍、有金属光泽。

（6）门把手干净、无印迹、定时消毒。

（7）天花板、灯具、中央空调风口干净、无污渍、无蛛网。

（8）楼梯及楼梯间踏步表面干净无污渍，扶手栏杆表面干净无灰尘，防火门及闭门器表面干净无污渍，墙面、天花板无积尘、蛛网。

（9）卫生间地面干净，无污渍、无积水，墙面、隔断无污渍，镜子、台盆无污渍、水渍，便器表面干净、无污渍、有光泽，天花板、灯具、风口干净、无污渍、无蛛网，卫生间无明显异味。

（10）茶水间及清洁间地面干净、无杂物、无积水，地垫摆放干净整齐，台面无水渍、污物，墙面干净无污渍，天花板干净无蛛网，各种物品表面干净，清洁工具摆放整齐有序，室内无明显异味。

（11）消防栓、消防箱、火灾报警器、监控探头外壳、电源插座、开关等各类公共设施表面干净、无灰尘、无污渍。

（12）垃圾箱、果皮箱按指定位置摆放，桶身表面干净无污渍，桶内垃圾不应超过2/3，内胆定时清洁消毒，烟灰缸内烟头及时清理。垃圾中转房地面无散落垃圾、无污水外溢、无明显异味、垃圾袋装并摆放整齐。

**5. 保洁质量检查标准**

| 公共环境检查内容 | 保洁质量检查标准 | 备注 |
|---|---|---|
| 室外场地、道路 | 无污渍、无痰迹、无果壳、无树枝叶、无垃圾等 | |
| 走廊、过道 | 无垃圾、无积灰、无污渍、无水迹、无脚印 | |
| 玻璃窗 | 光亮干净、无灰尘、无印渍 | |
| 门、栏杆、扶手 | 无积灰、无污渍 | |
| 室外标识 | 字迹清楚、面光亮保洁 | |
| 垃圾箱 | 表面清洁光亮、箱内弃物及时清倒 | |
| 天花板、排风及送风口 | 无灰尘、无蜘蛛网 | |

| | | |
|---|---|---|
| 照明灯及附属设备 | 无灰尘、无污迹 | |
| 视频监控探头外壳 | 外壳无灰尘、无污渍、无水迹 | |
| 消防栓、灭火器箱、火灾报警器、电源插座、开关等 | 外表无灰尘、无污渍，箱内无积灰 | |
| 柱面、墙面、地坪 | 无脚印、无污渍、无痰迹、无垃圾 | |
| 各种公共设施、公用电器 | 无灰尘、无污渍、无杂物 | |
| 挂号收费、取药处 | 无灰尘、无污渍、无杂物 | |
| 标识、标牌 | 字迹清楚、面光亮保洁 | |
| 医疗垃圾 | 由专人收集医疗垃圾并送到指定地点，不得把医疗垃圾与生活垃圾混装，接受院方的监督检查。严格按医疗垃圾的收集规定操作。 | |

| **诊室、办公室、会议室、休息室、接待室检查内容** | **保洁质量检查标准** | **备注** |
|---|---|---|
| 门、窗台、扶手、桌椅 | 无灰尘、无污迹、无杂物 | |
| 玻璃窗 | 光亮干净、无灰尘、无印渍 | |
| 墙面、墙角、踢脚线 | 无灰尘、无污迹 | |
| 地面、地毯 | 无灰尘、无污迹、无杂物 | |
| 室内空间 | 空气流通、清新 | |
| 天花板、排风及送风口 | 无灰尘、无蜘蛛网 | |
| 医疗垃圾 | 由专人收集医疗垃圾并送到指定地点，不得把医疗垃圾与生活垃圾混装，接受院方的监督检查。严格按医疗垃圾的收集规定操作。 | |

| **卫生间的检查内容** | **保洁质量检查标准** | **备注** |
|---|---|---|
| 门、窗台、墙面 | 干净、整洁、明亮、无灰尘、无污迹 | |
| 玻璃窗 | 光亮干净、无灰尘、无印渍 | |

| | | |
|---|---|---|
| 室内地面、空间 | 干燥、无异味、无脚印、无水渍、无头发等杂物 | |
| 所有隔屏板 | 无灰尘、无污迹、无水迹 | |
| 各类便器、马桶、水斗、台面、台盆、镜面、水龙头 | 清洁、干净、无污迹、无污垢、无异味、污水管及下水道畅通 | |
| 手纸篓 | 清理、刷洗干净 | |
| 天花、出风口、灯具、墙角 | 无灰尘、无蜘蛛网 | |

（二）外勤运送服务

**1.运送传递范围**

各类物品（含洗消衣物被服）、样本、信函文件，突发性搬运等在院内科室的运送及院外的运送。

**2.运送传递服务标准要求**

（1）投标人应制定外勤运送主动协调替代方案的应急处理预案。

（2）投标人应分别配置江湾镇街道辖区内、江湾镇街道辖区外的专职外勤运送人员，每区域配置人数不少于 1 名。同时，为应对运送高峰时段的多单并行运送需求，投标人按需配置兼职外勤运送储备力量，并建立人员调度机制，确保兼职人员外勤职责与本职工作互不干扰。

（3）投标人应建立监督机制，通过定期抽查、服务评分等方式，确保运送准时率和物品完整率达标。

**3.运送传递服务具体标准**

（1）以安全为标准，在最短的时间内完成运送工作。

（2）确保运送工作的准确和及时并做好签收。做到“三不”：不漏送、不误送、不遗失。

（3）洗消衣物被服品种有：工作服、工作裤、床单、枕套、包布、窗帘（洗消窗帘应提供拆、收、送的服务）等。

（三）医废收集服务

**1.医废收集范围**

采购人的院内科室及采购人所有的社区卫生服务站。

**2.医废收集服务标准要求**

投标人针对采购人的工作流程：医疗废物分类收集流程、上海市医疗卫生机构医

疗废物监管信息平台操作流程、上海市医废云服务平台操作流程，制定医废收集服务方案。

投标人针对采购人的医废工作特点，严格按医疗垃圾的收集规定由专人收集医疗垃圾并送到指定地点，做好与服务站点医废转运人的对接工作。

**3.医废收集服务具体标准**

（1）投标人有制定医废收集服务方案、有医废管理制度、有医废 SOP 清晰合理且完整。

（2）投标人有配置专人收集医废、服务站有配置专人对接医废转运人、有制定相关台账且完整。

（四）保安人员配备要求

1.投标人制定的保安人员配置方案须为医院专用，不得直接套用通用物业模板，内容须覆盖以下要素：

（1）60 周岁以下，建议均持有公安机关考试合格后核发的《中华人民共和国保安员证》、建议至少 2 人持有《消防设施操作员职业资格证》监控中级（四级）。提供所有保安人员在职劳动合同。

（2）投标人按照采购人工作需求合理排班，建立完善值班值守工作要求，无脱岗、漏岗，当值日全时段禁止饮酒。

（3）发现突发事件，应及时赶赴现场处置各类突发事件，并向公安机关和采购人报告，协助迅速平息事件，维护好医疗秩序。发生医疗纠纷时，全力保护医务人员的人身安全。

（4）投标人有消防培训（至少含火灾扑救、疏散逃生、消防器材使用）并有制定完整台账。有实行消防监控室 24 小时值班制度、有制定消防巡视台账、有消防器材设施巡视 SOP 清晰（火灾报警控制器、灭火器、应急照明、消火栓等）。

## 保安服务设施设备配备情况（表）

| 设施设备名称 | 由采购人提供 | 由投标人提供 | 备注 |
|---|---|---|---|
| 保安用房 | √ | | 门卫室 |
| 办公设施设备 | √ | | 如办公桌椅等 |
| 安防设备 | √ | | 如消控设备、监控设备等 |
| 安保设施 | √ | | 如隔离带、警戒线、警示锥等 |
| 保安员工作服、工作装 | | √ | 如巡逻台账、消控室记录、突发事件 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 备、安全台账及用品 | | | 处置流程、防暴靴、防暴叉等 |

**2.保安及消防具体服务要求**

**门卫管理职责：**

（1）负责医院出入口的安全管理，包含但不限于管理人员、车辆、物品的出入；

（2）负责在医院非工作时段，中心各楼层公共大门落锁与开锁，下班关闭公共部位门窗、空调及电气开关；

（3）主动问询并接待来访人员；严格控制大件物品进出门；

（4）严禁推销、拾荒、发小广告等闲杂人员进入；

（5）有严格的物品保管制度。

**治安管理职责：**

（1）负责医院门急诊等区域安全管理和秩序维护，维护采购人的正常医疗工作秩序，做好“四防”管理；

（2）根据采购人要求对人员、车辆、物品的出入进行严格管理，严禁推销或拾荒等闲杂人员进入；

（3）遇有聚众闹事、寻衅滋事、偷盗、抢劫、行凶、纵火等违法犯罪活动时应立即启动应急预案，并向公安机关和采购人报告；

（4）协助采购人和公安部门对各类突发事件进行预防与处理。

**车辆管理职责：**

（1）负责医院周边 30 米内的非机动车停放，定时巡视，确保停车区的设施设备保持安全完好、整洁；

（2）负责对采购人进出医院车辆的停放指引，做好停车区域车辆管理工作，提供安全有序、文明礼貌、专业的车辆停放管理服务；

（3）出现有固定车位而任意停放、不按规定任意停放、占用消防通道停车等情况时，应及时劝阻。

**消防安全职责：**

（1）消防监控室实行 24 小时值班制度，记录齐全；

（2）消防器材设施定期巡视，巡视记录规范完整，发现问题及时报告采购人报修；

（3）制定火警事故及其他应急情况处理预案，保证应急疏散通道畅通无阻；

（4）日常防火巡查，杜绝火灾隐患和无火灾事故；

（5）积极配合采购人完成消防设施设备的日常工作事项；

（6）遇有火情或自然灾害时，执勤人员应启动应急预案（果断处置、组织疏散人员），并同时拨打 119、 110 等相关部门组织抢救。

（五）节能降耗

1.具有合理、可行的生活垃圾减量与分类回收措施。

2.具有合理、可行的节能降耗工作计划和实施措施。

3.具有合理、可行的员工职业健康的管理思路和实施措施。

（六）其他后勤保障服务

根据本项目特点和采购需求制订其他后勤保障方案。内容完整、管理标准和要求明确、SOP 清晰合理、实施措施全面。

1.电话总机服务。

2.发放洗消衣物被服等。

3.物资搬运服务。

## 六、采购标的的验收标准

物业服务满意度测评实施细则

（一）考评人员由采购人组建固定 10 人专项考评团队，人员构成、分工固定配比：

1.总务科专职管理人员 1 名（考评组长）双重工作职责：

（1）统筹测评全流程：牵头组织季度测评，统一发放、回收测评问卷，汇总全部区域得分，出具季度考评结果报告；

（2）本部评分人：作为中心本部 4 份打分表的评分人之一，独立完成中心本部物业服务打分。

2. 6 个服务站点负责人 1 名，合计 6 人，负责对应站点实地核查打分；

3.中心本部随机抽取 3 个业务科室负责人，合计 3 人，仅针对中心本部服务区域开展测评打分。人员总数：1（总务科）+6（站点负责人）+3（科室负责人）=10 人

（二）考评周期

1.常规测评频次：每季度组织 1 次全覆盖物业服务满意度测评，12 个月内累计完成不少于 4 次正式测评；

2.测评时间节点：每季度末 10 个工作日内完成现场考评、问卷回收、分数核算、

出具考评结果。

（三）总分与等级判定规则

1.全部 10 份有效打分表统计完成后，提取全部分数中的最低分值；

2.本季度测评整体最终等级，统一按照该最低分值对应等级划定，不以平均分、最高分判定；

示例：9 份评分 92 分（等级好），1 份评分 68 分（等级差），本季度整体测评等级直接判定为“差”。

| 考核单位 | 考核分 | 评分依据 | 等级 |
|---|---|---|---|
| 采购人 | 90 分（含）以上 | 1. 环境卫生：全区域执行定时、定点、定人保洁制度，无卫生死角、无杂物堆积，地面、设备、公共区域持续洁净；<br>2. 消防安全：每日巡查台账完整，消防通道畅通、器材完好，无消防隐患、无火情事故；<br>3. 人员穿戴：所有物业在岗人员统一工装、规范佩戴工牌，仪容整洁，无脱岗、着装混乱情况；<br>4. 纪律管理：全员严格遵守采购人各项管理制度，无迟到、早退、擅离职守、顶撞院内人员等违规记录；<br>5. 消毒与医废管理：按院方频次完成全域消杀，医疗废物分类、封装、转运、登记全流程规范，无遗漏、无混放；<br>6. 物资、洗消衣物转运发放：按时配送、清点核对准确，无错发、漏发、积压；<br>7. 安保服务：24 小时值守、门禁管控、巡逻流程完整 ；<br>8. 客户满意度达到≥90% 以上。 | 好 |
| | 80 分（含）～90 分 | 1. 环境卫生：落实定点定时保洁，整体区域干净，仅零星轻微污渍，无长期卫生死角；<br>2. 消防安全：消防设施完好，巡查记录完整，无安全隐患及事故；<br>3. 人员管理：大部分员工着装整洁、佩戴工牌，少数人员仪容轻微不规范，现场整改到位；<br>4. 纪律管理：无重大违规行为，轻微问题当场整改；<br>5. 消毒与医废管理：消杀频次达标，医废处置流程基本规范，少量记录瑕疵可即时修正；<br>6. 物资、洗消衣物转运发放：偶有小幅延迟，无错发、丢失；<br>7. 安保服务：值守、巡逻正常，个别登记流程简化；<br>8. 客户满意度达到≥85% 以上。 | 较好 |
| | 70 分（含）～80 分 | 1. 环境卫生：按规定时段清扫，部分区域存在短时污渍、少量卫生死角，整改滞后；<br>2. 消防安全：消防设施无损坏，巡查存在漏记，存在轻微安全隐患；<br>3. 人员管理：部分员工未规范佩戴工牌、工装脏乱，多次提醒才整改； | 及格 |

| 考核单位 | 考核分 | 评分依据 | 等级 |
| --- | --- | --- | --- |
| | | 4. 纪律管理：出现迟到、脱岗、工作推诿等违规行为，已书面记录；<br>5. 消毒与医废管理：部分区域消杀遗漏，医废登记不全，需多次督促整改；<br>6. 物资、洗消衣物转运发放：多次配送延迟，少量物资核对出错；<br>7. 安保服务：巡逻频次不足，门禁登记流于形式；<br>8. 客户满意度达到≥75% 以上。 | |
| | 70 分以下 | 1. 环境卫生：未按规定定时保洁，多处长期卫生死角，污渍、垃圾堆积，整改不落实；<br>2. 消防安全：存在通道堵塞、器材失效、巡查长期缺失，发生或极易引发消防安全事故；<br>3. 综合服务：多项服务不履行，未兑现投标服务承诺、质量保障措施；<br>4. 客户满意度达到≥70% 以下。 | 差 |

奖惩措施：

1. 每季度平均考核等级结果是“好”的，支付考核当季度合同费用的 100%。

2. 每季度平均考核等级结果是“较好”的，支付考核当季度合同费用的 100%。

3. 每季度平均考核等级结果是“及格”的，支付考核当季度合同费用的 90%，剩余 10% 不予支付。

4. 每季度平均考核等级结果是“差”的，支付考核当季度合同费用的 70%，，剩余 30% 不予支付。

5. 合同期内累计二个季度考核测评结果是“差”的，自行终止服务合同，由此产生的一切法律后果及所有相关费用由中标人承担。

## 七、采购标的的其他技术、服务等要求

重要事项说明

1.投标人应根据招标文件要求、项目实际情况以及自身经验能力，提供以下措施：

（1）清晰的项目管理组织架构；

（2）运作方法与流程科学合理的项目管理制度；

（3）具备可操作性的人员培训计划；

（4）项目经理、助理兼客服，有符合采购人工作时间的固定服务时间，有 24 小时应急电话；

（5）有（线上+线下)沟通机制；

（6）普通投诉 24 小时闭环，紧急处理 15 分钟到场；

（7）满意度（年覆盖率大于等于 90%）；

（8）建立三级质量检查体系（项目每日自查、项目分管领导每周抽查、投标人总部月检），覆盖服务全流程；

（9）问题整改闭环率≥98%，制定整改台账。项目经理每月带队检查≥2 次；

（10）对自身服务承诺考核体系。指标全量化（如响应≤10 分钟、投诉处理满意度≥95%）。考核与绩效、奖金强挂钩，奖惩规则写入员工手册；

（11）根据采购人特点制定健全的管理制度和应急预案（包括但不限于报警、人身安全、偷盗事件医疗废物泄漏应急处置、电梯困人救援、初期火灾处置等）。

（12）投标人需协助采购人开展消防安全类的日常工作，如配合提供消防设施操作员证中级（四级）。

2.投标人为此项目所聘用的全部人员的工资、社保福利费、管理、培训、秩序维护、环境清洁、宣传服务、生、老、病、死或事故原因、劳资纠纷， 刑、民事案件等及政策性文件规定等各项应有费用，法定税费等皆由投标人负责承担，均与采购人无关。

3.投标人对以下工作需要保持重视：

（1）杜绝生活垃圾袋遗留在出入口（如通道、房门口），及时收运或提前收运。

（2）服务地点的绿化内确保无堆积垃圾。

（3）加强做好服务地点内能源节约工作。

（4）做好人员协调，全力配合院方做好“创文”检查等工作。

4.投标人承诺提供额外的人力资源和优惠服务

（1）提供专业化的衣物姓名标签制作服务。

（2）提供志愿者服务。

（3）提供销毁档案、凭证服务。

## 八、付款方式

服务方完成上一季度工作后，将根据双方确认的当季度考核结果，开具并寄送相应金额的发票（按每季度支付 25%）。采购方在签收发票后十个工作日内，依据发票金额支付服务款项（先服务后付款）。

## 九、其他说明：

1.投标单位必须在报名时正确填写单位邮箱，在投标文件的投标单位相关资料中

也应有单位邮箱。

2.本项目预算资金属于中小微企业预留资金，仅专门面向中小微企业采购，大型企业投标为无效投标。

3.本项目评审要素的所有内容是采购需求的组成部分，各投标单位要对照其内容进行投标响应。

4.本项目属于服务类项目，所属行业为物业管理（用于中小企业申明函）， 投标单位须在投标文件中提供中小企业申明函，具体格式如下：

## 中小企业声明函（服务）

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）的规定，本公司参加**上海市虹口区江湾镇街道社区卫生服务中心**的物业服务管理费项目采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业的具体情况如下：

本项目物业管理公开招标项目 ，属于物业管理；本企业_____（企业名称） ，从业人员__人，营业收入为___万元，资产总额为_万元，属于__（中型企业、小型企业、微型企业） ；

本企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称(盖章)：

日期：

注：各行业划型标准：

（十四）。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

# 第五章　政府采购合同主要条款指引

## 包 1 合同模板：

# [合同中心-合同名称]

**合同统一编号：** [合同中心-合同编码]

**合同内部编号：**

合同各方：

| | |
|---|---|
| 甲方：[合同中心-采购单位名称] | 乙方：[合同中心-供应商名称] |
| 地址：[合同中心-采购单位所在地] | 地址：[合同中心-供应商所在地] |
| 邮政编码：[合同中心-采购人单位邮编] | 邮政编码：[合同中心-供应商单位邮编] |
| 电话：[合同中心-采购单位联系人电话] | 电话：[合同中心-供应商联系人电话] |
| 传真：[合同中心-采购人单位传真] | 传真：[合同中心-供应商单位传真] |
| 联系人：[合同中心-采购单位联系人] | 联系人：[合同中心-供应商联系人] |

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

**1．乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：**

1．1 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见合同附件。

**2．合同价格、服务地点和服务期限**

2．1 合同价格

本合同价格为[合同中心-合同总价]元整（[合同中心-合同总价大写]）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

2．2 服务地点： 甲方指定。

2．3 服务期限 ：按照采购文件等相关要求。
本服务的服务期限：[合同中心-合同有效期]。

**3．质量标准和要求**

3．1 乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3．2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

**4．权利瑕疵担保**

4．1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4．2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4．3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4．4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

**5．验收**

5．1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的 10 个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5．2 如果属于乙方原因致使系统未能通过验收，乙方应当排除故障，并自行承担相关费用，同时进行试运行，直至服务完全符合验收标准。

5．3 如果属于甲方原因致使系统未能通过验收，甲方应在合理时间内排除故障，再次进行验收。如果属于故障之外的原因，除本合同规定的不可抗力外，甲方不愿或未能在规定的时间内完成验收，则由乙方单方面进行验收，并将验收报告提交甲方，即

视为验收通过。

5．4 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

**6．保密**

6．1 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

**7．付款**

7．1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7．2 本合同款项按照以下方式支付。

7．2．1 付款内容：（分期付款）

7．2．2 付款条件：

**[合同中心-支付方式名称]**

*（1）本合同付款按照上述付款内容和付款次序分期付款或一次性付款。*

**8．甲方（甲方）的权利义务**

8．1、甲方有权在合同规定的范围内享受，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。

8．2 如果乙方无法完成合同规定的服务内容、或者服务无法达到合同规定的服务质量或标准的，造成的无法正常运行，甲方有权邀请第三方提供服务，其支付的服务费用由乙方承担；如果乙方不支付，甲方有权在支付乙方合同款项时扣除其相等的金额。

8．3 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8．4 甲方在合同规定的服务期限内有义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。

8．5 当或设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。

8． 6 如果甲方因工作需要对原有进行调整，应有义务并通过有效的方式及时通知乙方涉及合同服务范围调整的，应与乙方协商解决。

**9．乙方的权利与义务**

9．1 乙方根据合同的服务内容和要求及时提供相应的服务，如果甲方在合同服务范围外增加或扩大服务内容的，乙方有权要求甲方支付其相应的费用。

9．2 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

9．3 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9.4 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

9．5 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。

9． 6 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。

9．7 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和服务质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

9．8 乙方保证在服务中提供更换的部件是全新的、未使用过的。如果或证实服务是有缺陷的，包括潜在的缺陷或使用不符合要求的材料等，甲方可以根据本合同第 10 条规定以书面形式向乙方提出补救措施或索赔。

**10．补救措施和索赔**

10．1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

10．2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

（1）根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过买卖双方商定降低服务的价格。

（2）乙方应在接到甲方通知后七天内，根据合同的规定负责采用符合规定的规格、质量和性能要求的新零件、部件和设备来更换在服务中有缺陷的部分或修补缺陷部分，其费用由乙方负担。

（3）如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述

规定的任何一种方法采取补救措施，甲方有权从应付的合同款项中扣除索赔金额，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

**11．履约延误**

11．1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11．2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权没收乙方提供的履约保证金，或解除合同并追究乙方的违约责任。

11．3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

**12．误期赔偿**

12．1 除合同第 13 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

**13．不可抗力**

13．1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

13．2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13．3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

**14．履约保证金**

14．1 在本合同签署之前，乙方应向甲方提交一笔金额为元人民币的履约保证金。履约保证金应自出具之日起至全部服务按本合同规定验收合格后三十天内有效。在全部

服务按本合同规定验收合格后 15 日内，甲方应一次性将履约保证金无息退还乙方。

14．2 履约保证金可以采用支票或者甲方认可的银行出具的保函。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行负担。

14．3 如乙方未能履行本合同规定的任何义务，则甲方有权从履约保证金中得到补偿。履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

**15．争端的解决**

15.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

15．2 调解不成则提交上海仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁。

15．3 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

**16．违约终止合同**

16．1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

（1）如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

（2）如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

16．2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

**17．破产终止合同**

17．1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

**18．合同转让和分包**

18.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

**19．合同生效**

19．1 本合同在合同各方签字盖章并且甲方收到乙方提供的履约保证金后生效。

19．2 本合同一式份，甲乙双方各执一份。一份送同级政府采购监管部门备案。

**20. 合同附件**

20. 1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件

20. 2 本合同附件与合同具有同等效力。

20. 3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

**21．合同修改**

21．1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

签约各方：

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）： 法定代表人或授权委托人（签章）：

日期：**[合同中心-签订时间]** 日期：[合同中心-签订时间]

合同签订点:网上签约

# 第六章 投标文件格式附件

附件 1：

# 物业服务管理费

项目编号：310109000260714123817-09369318-2（标项　）

# 资

# 质

# 文

# 件

投标人全称：

地　　址：

时　　间：

## 1、资质文件目录

（1）投标声明书（格式见附件，投标单位须认真填写，含无重大违法记录及不诚信行为声明)；

（2）“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）投标人信用查询情况。（以开标当日采购人或采购代理机构或由采购人委托的评标委员会核实的查询结果为准）

（3）法定代表人授权委托书(格式见附件)；

（4）提供有效的营业执照复印件并加盖公司公章；事业单位的，则提供有效的《事业单位法人证书》副本复印件并加盖单位公章；自然人的，则提供有效的身份证复印件并签字；

（5）联合投标协议书（若需要）；

（6）联合投标授权委托书（若需要）；

（7）提供采购公告中符合投标人特定条件要求的有效的其他资质复印件并加盖公司公章及需要说明的资料。

（8）财务状况，税收及社保缴纳声明函。

（9）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

注：投标人提供的资质文件不能有缺漏或差错，请认真规范填写，否则造成无效投标，后果由投标人自负。

附件 2：

# 声 明 书

致上海市虹口区政府采购中心：

（投标人名称）系中华人民共和国合法企业，经营地址_____。

我（姓名）系（投标人名称）的法定代表人，我方愿意参加贵方组织的（物业服务管理费）（编号为3101090002607141238l7-09369318-2）的投标，为此，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：

1、我方已详细审查全部招标文件，同意招标文件的各项要求。

2、我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。

3、若中标，我方将按招标文件规定履行合同责任和义务。

4、我方不是采购人的附属机构；在获知本项目采购信息后，与采购人聘请的为此项目提供咨询服务的公司及其附属机构没有任何联系。

5、投标文件自开标日起有效期为__天。

6、我方参与本项目前 3 年内的经营活动中没有重大违法记录及不诚信行为；

7、我方通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询，未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

8、以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

法定代表人签名（或签名章）：_____ 日 期：_____

投标人全称（公章）：_____

附件 3：

# 法定代表人授权委托书

上海市虹口区政府采购中心：

我____（姓名）系____（投标人名称）的法定代表人，现授权委托本单位在职职工 _____（姓名）为授权代表，以我方的名义参加项目编号：_____项目名称：_____项目的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、评标、签约等具体事务和签署相关文件。我方对授权代表的签名事项负全部责任。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。授权代表在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

授权代表无转委托权，特此委托。

授权代表签名：_____ 职务：_____

授权代表身份证号码：_____电话：

授权代表身份证件正反复印件：

**邮箱（方便告知投标单位后续相关事宜）：** _____

法定代表人签名（或签名章）：_____ 职务：_____

法定代表人身份证号码：_____电话：

法定代表人身份证件正反复印件：

投标人全称（公章）：_____ 日 期：_____

附件 4：

# 联 合 投 标 协 议 书

甲方：

乙方：

（如果有的话，可按甲、乙、丙、丁…序列增加）

各方经协商，就响应 _____组织实施的编号为 号的招标活动联合进行投标之事宜，达成如下协议：

一、各方一致决定，以 _____ 为主办人进行投标，并按照招标文件的规定分别提交资格文件。

二、在本次投标过程中，主办人的法定代表人或授权代理人根据招标文件规定及投标内容而对招标方和采购人所作的任何合法承诺，包括书面澄清及响应等均对联合投标各方产生约束力。如果中标并签订合同，则联合投标各方将共同履行对招标方和采购人所负有的全部义务并就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

三、联合投标其余各方保证对主办人为响应本次招标而提供的产品和服务提供全部质量保证及售后服务支持。

四、本次联合投标中，甲方承担的工作和义务为:

乙方承担的工作和义务为：

五、有关本次联合投标的其他事宜：

六、本协议提交招标方后，联合投标各方不得以任何形式对上述实质内容进行修改或撤销。

七、本协议签约各方各持一份，并作为投标文件的一部分。

甲方单位：　　（公章）　　乙方单位：　　（公章）

法定代表人：　　（签章）　　法定代表人：　　（签章）

日　期：　年　月　日　　日　期：　年　月　日

附件 5：

# 联合投标授权委托书

本授权委托书声明：根据 _____与_____签订的《联合投标协议书》的内容，主办人_____的法定代表人_____现授权 _____为联合投标代理人，代理人在投标、开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与这有关的一切事务， 联合投标各方均予以认可并遵守。

特此委托。

授权人（签名）：

日期：　　年　月　日

授权代表（签名）；

日期：　　年　月　日

联合体甲方单位：　　（公章）　联合体乙方单位：　　（公章）

法定代表人：　　（签章）　　法定代表人：　　（签章）

日　期：　年　月　日　　日　期：　年　月　日

附件 6：

# 物业服务管理费

项目编号：310109000260714123817-09369318-2（标项　）

# 技术及商务文件

投标人全称：

地　　址：

时　　间：

## 2、技术及商务文件目录

（1）评分对应表（格式见附件，主要用于评委对应评分内容）

（2）投标项目明细清单（含货物、服务等）；

（3）技术响应表（格式见附件）；

（4）项目总体解决方案（可包含且不限于对项目总体要求的理解、项目总体架构及技术解决方案等）；

（5）项目实施计划（可包含且不限于保证工期的施工组织方案及人力资源安排、项目组人员清单等）；

（6）列入政府采购节能环保清单的证明资料（若有）；

（7）商务响应表（格式见附件）；

（8）售后服务计划（可包含且不限于对用户故障的响应、处理、定期巡检、备品备件、常用耗材提供、驻点人员情况等）；

（9）技术培训计划（若有）；

（10）投标人履约能力（可包含且不限于技术力量情况、投标人各项能力证书）；

（11）案例的业绩证明（投标人业绩情况一览表、合同复印件等）；

（12）投标方认为需要的其他文件资料。

附件 7：

# 评分对应表

投标人全称（公章）：_____ 标项：_____

| 评分项目 | 投标文件对应资料 | 投标文件页码 |
|---|---|---|
| 对应第三章评分办法及评分标准（报价除外） | | |
| …… | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

授权代表签名：_____ 日期：_____

附件 8：

# 投 标 项 目 明 细 清 单

投标人全称（公章）：_____ 标项：____

货物类

| 序号 | 货物名称 | 品牌 | 规格型号 | 单位及数量 | 性能及指标 | 产地 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |

服务类

| 序号 | 服务内容 | 服务人员数量 | 工作量 |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |

注：在填写时，如上表不适合本项目的实际情况，可在确保投标明细内容完整的情况下，根据上表格式自行划表填写。

授权代表签名：_____ 日期：_____

附件 9：

# 技 术 响 应 表

投标人全称（公章）：_____ 标项：_____

| 招标文件要求 | 投标文件响应 | 偏离情况 |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**注：投标人应根据投标设备的性能指标、对照招标文件要求在“偏离情况”栏注明“正偏离”、“负偏离”或“无偏离”。**

授权代表签名：_____ 日 期：_____

附件 10：

# 项目组人员清单

投标人全称（公章）：_____ 标项：_____

| 姓名 | 职务 | 专业技术资格 | 证书编号 | 参加本单位工作时间 | 劳动合同编号 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

注：在填写时，如本表格不适合投标单位的实际情况，可根据本表格式自行划表填写。

授权代表签名：_____ 日　期：_____

附件 11：

# 商务响应表

投标人全称（公章）：_____ 标项：_____

| 项目 | 招标文件要求 | 是否响应 | 投标人的承诺或说明 |
|---|---|---|---|
| 供货时间(项目工期)及地点 | | | |
| 付款条件 | | | |
| 违约责任及争议解决方式 | | | |
| 项目维护计划 | | | |
| 响应情况 | | | |
| 本地化服务要求 | | | |
| 技术培训 | | | |
| 公司技术力量情况 | | | |
| 经验或业绩要求 | | | |
| …… | | | |

授权代表签名：_____ 日期：_____

附件 12：

# 投标人业绩情况一览表

投标人全称（公章）：_____

| 采购单位名称 | 设备或项目名称 | 采购数量 | 单价 | 合同金额（万元） | 附件页码 | | 采购单位联系人及联系电话 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 合同 | 验收报告 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 备注 | 提供投标人同类项目合同复印件、用户验收报告（如有）。 | | | | | | |

授权代表签名：_____　　时　间：_____

附件 13：

# 物业服务管理费

项目编号：310109000260714123817-09369318-2（标项　）

# 报价文件

投标人全称：

地　　址：

时　　间：

## 3、报价文件目录

（1）投标报价明细表（见附件 14）；

（2）投标人针对报价需要说明的其他文件和说明（格式自拟）；

（3）中小微企业声明函（见附件 15）；

（4）残疾人福利企业声明函（见附件 16）。

附件 14：

# 投 标 报 价 明 细 表

投标人全称（公章）：_____

招标编号及标项：_____

物业服务管理费包 1

| 备注 | 供应商授权代表手机号 | 投标人专用邮箱 | 服务期限（月） | 最终报价（总价、元） |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

授权代表签名：　　日期：

附件 15：

# 中小企业声明函（货物）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）的规定，本公司（联合体）参加*（单位名称）*的*（项目名称）*采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. *（标的名称）*，属于*（采购文件中明确的所属行业）*行业；制造商为*（企业名称）*，从业人员_____ 人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于*（中型企业、小型企业、微型企业）*；

2. *（标的名称）*，属于*（采购文件中明确的所属行业）*行业；制造商为*（企业名称）*，从业人员_____ 人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于*（中型企业、小型企业、微型企业）*；

……

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日 期：

从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

**备注：请认真填写中小企业声明函，中小企业声明函填写不全或者填写错误，在审查认定时对投标单位不利，均有可能导致投标废标风险。**

# 中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法（财库〔2020〕46 号）的规定，本公司（联合体）参加*（单位名称）*的*（项目名称）*采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. *（标的名称）*，属于*（采购文件中明确的所属行业）*；承建（承接）企业为*（企业名称）*，从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于*（中型企业、小型企业、微型企业）*；

2. *（标的名称）*，属于*（采购文件中明确的所属行业）*；承建（承接）企业为*（企业名称）*，从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于*（中型企业、小型企业、微型企业）*；

……

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日 期：

从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

**备注：请认真填写中小企业声明函，中小企业声明函填写不全或者填写错误，在审查认定时对投标单位不利，均有可能导致投标废标风险。**

附件 16：

# 残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕 141 号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日　期：

附件17：

# 政府采购活动现场确认声明书

上海市虹口区政府采购中心：

本人经由_____（单位）负责人_____（姓名）合法授权参加_____项目（编号：_____）政府采购活动，经与本单位法人代表（负责人）联系确认，现就有关公平竞争事项郑重声明如下：

一、本单位与采购人之间 □不存在利害关系 □存在下列利害关系_____：

A.投资关系　　B.行政隶属关系　　C.业务指导关系

D.其他可能影响采购公正的利害关系(如有,请如实说明)_____。

二、现已清楚知道参加本项目采购活动的其他所有供应商名称，本单位 □与其他所有供应商之间均不存在利害关系 □与_____（供应商名称）之间存在下列利害关系_____：

A.法定代表人或负责人或实际控制人是同一人

B.法定代表人或负责人或实际控制人是夫妻关系

C.法定代表人或负责人或实际控制人是直系血亲关系

D.法定代表人或负责人或实际控制人存在三代以内旁系血亲关系

E.法定代表人或负责人或实际控制人存在近姻亲关系

F.法定代表人或负责人或实际控制人存在股份控制或实际控制关系

G.存在共同直接或间接投资设立子公司、联营企业和合营企业情况

H.存在分级代理或代销关系、同一生产制造商关系、管理关系、重要业务（占主营业务收入50%以上）或重要财务往来关系（如融资）等其他实质性控制关系

I.其他利害关系情况_____。

三、现已清楚知道并严格遵守政府采购法律法规和现场纪律。

四、我发现_____供应商之间存在或可能存在上述第二条第_____项利害关系。

（供应商代表签名）_____

年　月　日

附件18：

# 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方（供应商名称）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第（二）项、第（四）项规定条件，具体包括：

1. 具有健全的财务会计制度；

2. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：

附件19：参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录声明函

我方（供应商名称）承诺在参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

我方（供应商名称）已通过（包括但不限于“信用中国”、“中国政府采购网”、“国家企业信用公示系统”等）法定途径，全面自查确认：我方在参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）

日期：

附件 20

# 关于符合本国产品标准的声明函

本公司（单位）郑重声明，根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34 号）的规定，本公司（单位）提供的以下产品属于本国产品。具体情况如下：

1.（产品名称 1）1，生产厂为（厂名）2，厂址为（生产厂址）。（产品名称 1）的中国境内生产的组件成本占比≥（规定比例）3。（产品名称 1）的（关键组件）4 在中国境内生产。（产品名称 1）的（关键工序）5 在中国境内完成。

2.（产品名称 2），生产厂为（厂名），厂址为（生产厂址）。（产品名称 2）的中国境内生产的组件成本占比≥（规定比例）。（产品名称 2）的（关键组件）在中国境内生产。（产品名称 2）的（关键工序）在中国境内完成。

……

本公司（单位）对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，愿承担相应法律责任。

公司（单位）名称（盖章）：

日期：　　年　　月　　日

---

1.产品如有型号，请在“产品名称”栏一并填写。

2.生产厂名与厂址应与生产厂营业执照载明的相关信息保持一致。

3.该产品的中国境内生产的组件成本占比相关要求实施前，“规定比例”栏可不填，下同。

4.该产品的关键组件要求实施前，“关键组件”栏可不填，下同。

5.该产品的关键工序要求实施前，“关键工序”栏可不填，下同。

提示：

1，如该项目符合《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》政策(国办发(2025)34 号)，**请投标单位按照《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》的规定执行，参加投标的投标人应当提供《关于符合本国产品标准的声明函》或财政部会同有关部门规定的有关证明文件，出具符合要求的《关于符合本国产品标准的声明函》或有关证明文件的，该产品视为本国产品。**

政府采购活动中既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，依法对本国产品给予价格评审优惠，对本国产品的报价给予 20%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

当采购项目或者采购包中含有多种产品，供应商为该采购项目或者采购包提供的符合本国产品标准的产品成本之和占该供应商提供的全部产品成本之和的比例达到 80%以上时，依法对该供应商提供的全部产品给予价格评审优惠，即对该供应商提供的全部产品的总报价给予 20%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

2,供应商提供虚假《关于符合本国产品标准的声明函》，虚假证明文件谋取中标、成交的，依照《中华人民共和国政府采购法》等法律法规规定追究相应责任。

3,评审委员会将对投标人所出具的《关于符合本国产品标准的声明函》等的完整性，准确性进行审查。

4,根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》(国办发(2025)34 号)的规定，本国产品应当符合以下条件：(一)在中国境内生产；(二)在中国境内生产的组件成本占比达到规定比例(按有关规定)；(三)特定产品的关键组件，关键工序符合相关要求(按有关规定)。

5,填写信息与投标文件中的所投产品保持一致。

6,中标人提供的本声明函将随中标结果同时公告。

附件：关于本国产品比例的声明函

本公司(单位)郑重声明，根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》(国办发(2025)34 号)的规定，本公司(单位)提供的符合本国产品标准的产品成本之和占提供的全部产品成本之和的比例达到 80%.

本公司(单位)对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，愿承担相应法律责任。

公司(单位)名称(盖章)：

日期：　年 月 日